

R E A L I S A T I E - O V E R E E N K O M S T

Unigolf Lelystad B.V. / gemeente Lelystad

Wonen en Golven

Kust-noord Lelystad

LA.

Inhoudsopgave:

Artikel	1: definities en bijlagen
Artikel	2: eerdere- nadere overeenkomsten
Artikel	3: het projekt
Artikel	4: bestemmingsplan
Artikel	5: gronduitgifte
Artikel	6: bodemverontreiniging
Artikel	7: infrastructuur
Artikel	8: woningen
Artikel	9: golfbaan
Artikel	10: communicatie
Artikel	11: tijdpad
Artikel	12: toekomstige voorzieningen
Artikel	13: oudheidkundige vondsten
Artikel	14: overdracht van rechten
Artikel	15: nakoming door gelieerde vennootschappen
Artikel	16: duur en beëindiging
Artikel	17: toepasselijk recht en jurisdictie



De ondergetekenden:

1. de gemeente Lelystad, hierna te noemen: de gemeente, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer drs. J.P.A.Gruijters, handelende ter uitvoering van het besluit van de raad d.d. 6 juli 1995
- en
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Unigolf Lelystad B.V., gevestigd te Ede hierna te noemen Unigolf, te dezen vertegenwoordigd door haar directeur,

De ondergetekenden 1 en 2 worden hierna gezamenlijk genoemd: partijen.

In aanmerking nemende

- a. dat de gemeente en Unigolf oriënterende besprekingen hebben gevoerd over de ontwikkeling van een gebied gelegen tussen de Houtribweg en het Zuigerplasbos, inclusief de bestaande 9-holes golfbaan, nader aangeduid als het plangebied, zoals is aangegeven op de aan deze overeenkomst als bijlage 1 gewaarmerkte en gehechte kaart en dat de gemeente en Unigolf gezamenlijk wensen over te gaan tot de ontwikkeling van dat gebied;
- b. dat deze realisatie-overeenkomst voortvloeit uit artikel 3 van de tussen de gemeente en Unigolf Beheer B.V. op 1 oktober 1988 gesloten realisatie-overeenkomst, waarin Unigolf Beheer B.V. tot 1 juli 1995 een optie heeft verkregen tot uitbreiding van de bestaande 9-holes golfbaan.
- c. dat de gemeente en Unigolf overeenstemming hebben bereikt over het door Unigolf binnen het plangebied te realiseren woon-/golfcomplex, omvattende de uitbreiding van de bestaande 9-holes golfbaan met twee 9-holes banen (waarvan één par 3-baan), waarin geïntegreerd - overeenkomstig het op 12 januari 1995 door de raad van de gemeente vastgestelde bestemmingsplan " Noordelijke Kuststrook II " - circa 350 woningen;
- d. dat partijen in deze realisatie-overeenkomst de uitgangspunten wensen vast te stellen en de randvoorwaarden bepalen voor de ontwikkelingen binnen het op bijlage 1 aangegeven plangebied;
- e. dat Unigolf aan de gemeente te kennen heeft gegeven dit gebied - met inachtneming van de in deze realisatie-overeenkomst neergelegde uitgangspunten en binnen de gestelde randvoorwaarden - te ontwikkelen en mitsdien al hetgeen daartoe nodig is te zullen (doen) verrichten;

zijn overeengekomen als volgt:



Artikel 1: definities en bijlagen

1. In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- a. de gemeente: de gemeente Lelystad;
- b. de raad: de gemeenteraad van de gemeente Lelystad;
- c. het college van burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lelystad;
- d. Unigolf: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Unigolf Lelystad B.V. te Ede;
- e. het plangebied: het gebied bestaande uit:
 - de bestaande golfbaan;
 - een aanvullend perceel ten zuidwesten van de bestaande golfbaan, ter grootte van ongeveer 3 hectaren;
 - het gebied ten noordoosten van de bestaande golfbaan bestemd voor de realisatie van de woningen en twee 9-holes banen (waarvan één par 3-baan);
 - een perceel grond gelegen in het concentratiepunt bestemd voor een clubhuis cum annexis,een en ander zoals is aangeduid op de aan deze overeenkomst als bijlage 1 gewaarmerkte kaart;
- f. het bestemmingsplan: het op 12 januari 1995 door de raad vastgestelde bestemmingsplan "Noordelijke Kuststrook II";
- g. bestaande golfbaan: de door Unigolf geëxploiteerde en binnen het plangebied gelegen 9-holes golfbaan;
- h. concentratiepunt: het gebied dat in het bestemmingsplan is aangeduid als "recreatieve centrumvoorzieningen";
- i. aanvangsdatum: de datum waarop zowel het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen als de verwerving van de gronden van de Staat der Nederlanden en Staatsbosbeheer verzekerd is en overeenstemming is bereikt als bedoeld in artikel 16, lid 2, laatste volzin.
- j. projekt: de binnen het plangebied, conform het bestemmingplan, te realiseren bestemmingen, overeenkomstig bijlage 1.

2. Deze realisatie-overeenkomst kent de volgende gewaarmerkte bijlagen, die daaraan onlosmakelijk zijn verbonden.

- bijlage 1: de kaart van het te ontwikkelen plangebied;
- bijlage 2: de Algemene verkoopbepalingen gemeente Lelystad 1992;
- bijlage 3: artikel 3 van de tussen de gemeente en Unigolf Beheer B.V. (voorheen Volmer Beheer B.V.) op 1 oktober 1988 gesloten realisatie-overeenkomst;

Artikel 2: eerdere - nadere overeenkomsten

1. Deze overeenkomst treedt in de plaats van alle tussen partijen bestaande overeenkomsten met betrekking tot het projekt en/of het plangebied, behoudens waar het de erfpachtovereenkomst van 21 april 1989 voor de gerealiseerde 9-holes golfbaan betreft die onverkort in stand blijft.
2. De gemeente zal, voor zover in haar vermogen ligt, bevorderen dat in Lelystad en omgeving geen nieuwe golfvoorzieningen worden aangelegd, indien daardoor het draagvlak voor een normaal te achten rendabele exploitatie wordt aangetast uiterlijk vijf jaar tot na het in artikel 11 onder b genoemde tijdstip.
3. De gemeente geeft Unigolf het recht de grond onder de bestaande golfbaan in (volle) eigendom te verwerven tegen een grondprijs van (exclusief BTW). Het aanvullend perceel van ongeveer 3 hectaren ten zuidwesten van de bestaande golfbaan maakt een onlosmakelijk deel uit van dit recht.
Indien Unigolf van dit recht gebruik wenst te maken, zal Unigolf de gemeente hiervan uiterlijk 31 december 1998 bij aangetekend schrijven kennisgeven, bij gebreke waarvan de optie van rechtswege vervalt.
4. Nadere overeenkomsten in aanvulling op en ter uitwerking van deze realisatie-overeenkomst zijn slechts geldig indien schriftelijk opge maakt en door bevoegde vertegenwoordigers van partijen ondertekend.

Artikel 3: het projekt

1. Het projekt zal worden gerealiseerd overeenkomstig de opzet zoals weer-gegeven op bijlage 1.
Met inachtneming van het bepaalde in deze realisatie-overeenkomst en het bestemmingsplan is Unigolf vrij in de nadere uitwerking van het projekt. Unigolf is gerechtigd de uitwerking aan te passen met het oog op onder andere de exploitatie van het golfcomplex, de inrichting van de golfbaan en in samenhang daarmee de veiligheid van de woningen, alsmede de omstandigheden ten aanzien van de woningmarkt.
2. Bij de uitwerking van het projekt zal Unigolf het bestemmingsplan in acht nemen.
Eventuele noodzakelijke of wenselijke aanpassingen in de opzet van het projekt - zulks met inachtneming van het in lid 1 gestelde - en niet passend binnen het bestemmingsplan, zullen slechts verwezenlijkt kunnen worden op basis van een herziening van het geldende bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders zal het daarheen leiden dat zij een procedure tot wijziging van het (vigerende) bestemmingsplan met voortvarendheid ter hand neemt, voor zover passend binnen de uitgangspunten als in lid 1 aangegeven.
3. Partijen zullen nimmer, op welke wijze en onder welke benaming dan ook, aansprakelijk zijn, dan wel aansprakelijk gesteld kunnen worden, indien in het kader van hetzij de vergunningverlening voor de realisatie van een deel van de plannen die kan plaatsvinden binnen het (thans vigerende) bestemmingsplan, hetzij de procedure tot bestemmingsplanherziening, goedkeuring wordt onthouden of het college van Gedeputeerde Staten van Flevoland zou weigeren medewerking te verlenen aan de afgifte van verklaringen van geen bezwaar als bedoeld in artikel 19 Wet op de ruimtelijke ordening en/of artikel 50, lid 5 van de Woningwet, danwel bezwaar-en beroepsprocedures respectievelijk verzoeken om voorlopige voorziening op grond van de Algemene wet bestuursrecht zouden leiden



tot een voorlopige voorziening terzake van of vernietiging van vergunningen, vrijstellingen e.d. alsmede de beschikking(en) als bedoeld in artikel 8, lid 3 van deze realisatie-overeenkomst.

De uitsluiting van de aansprakelijkheid strekt zich (ook) uit over de gevolgen van de beslissingen van rechterlijke instanties, Gedeputeerde Staten van Flevoland en de Raad van State.

Artikel 4: bestemmingsplan

1. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan en zal het projekt integraal conform bijlage 1 worden gerealiseerd, zulks met inachtneming van het gestelde in artikel 3.
Vooruitlopende hierop zal de gemeente - voor zover dit ten behoeve van de realisatie van (een deel van) het projekt noodzakelijk en mogelijk is - haar medewerking verlenen aan een procedure als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de ruimtelijke ordening, juncto artikel 50, lid 5 van de Woningwet.
2. Onverminderd het in artikel 8 bepaalde, zal de gemeente - voor zover in haar vermogen ligt - haar medewerking verlenen aan de voortvarende uitgifte van de voor de realisatie van het projekt noodzakelijke vergunningen, tenzij de bepalingen van het vergunningenstelsel en/of de belangen waarop het stelsel ziet, zich tegen afgifte verzetten.
Unigolf verplicht zich de benodigde vergunningen zo tijdig mogelijk aan te vragen.
3. Artikel 3, lid 3 is op de overheidsbesluiten als bedoeld in dit artikel van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5: gronduitgifte

1. Unigolf verplicht zich alle grond in het plangebied - zulks met inachtneming van het gestelde in artikel 2, lid 3 en het in lid 2 van dit artikel bepaalde - in (volle) eigendom aan te nemen, uiterlijk zes maanden na de aanvangsdatum.
De gemeente verplicht zich de haar in eigendom toebehorende gronden aan Unigolf in (volle) eigendom te leveren uiterlijk 30 dagen nadat Unigolf schriftelijk aanspraak op de afname heeft gemaakt.
De gemeente verplicht zich in te spannen om tot verwerving van niet bij haar in eigendom toebehorende gronden over te gaan van de Staat der Nederlanden en Staatsbosbeheer. Nadat met de Staat der Nederlanden en Staatsbosbeheer overeenstemming is bereikt en de grond aan de gemeente is geleverd, is de tweede volzin van deze bepaling hierop van overeenkomstige toepassing.
De gemeente kan op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld indien de overeenstemming niet wordt bereikt.
2. Het aanvullend perceel, aangegeven op de kaart die als bijlage 1 aan deze realisatie-overeenkomst is gehecht, zal onder nader te bepalen voorwaarden aan Unigolf in erfpacht worden uitgegeven, tenzij gebruik wordt gemaakt van het recht van koop.
3. De koopprijs van de grond bedraagt , voor de gronden in eigendom bij de gemeente en , dan wel de door de gemeente te betalen koopprijs per m², voor de nog van de Staat der Nederlanden en Staatsbosbeheer te verwerven gronden, zulks met inachtneming van het gestelde in artikel 16, lid 2, laatste volzin.
De bestaande golfbaan en het aanvullende perceel ter grootte van 3 hectaren kunnen worden verworven (respectievelijk in blote eigendom en volle eigendom) voor een koopprijs van
Over de genoemde grondprijzen is omzetbelasting verschuldigd.
Alle aan de notariële levering verbonden kosten zijn geheel voor rekening van Unigolf. De betaling van de koopsom dient te geschieden uiterlijk op de datum van de levering van (een gedeelte van) de grond.



4. Unigolf wordt - na overeenstemming tussen partijen over de lokatie - toestemming verleend dat de ten behoeve van het projekt uit te voeren werkzaamheden gedeeltelijk kunnen plaatsvinden vóór de aanvangsdatum en voordat de levering van de grond heeft plaatsgevonden, zulks met inachtneming van het in lid 1 gestelde. Indien de grond niet binnen 6 maanden na ingebruikname is afgenomen/geleverd, is vanaf die datum een reserveringsvergoeding verschuldigd ter grootte van de alsdan geldende wettelijke rente over de koopsom voor de grond van het ingebruikgenomen plandeel.
De gemeente zal de grond niet bezwaren of belasten of enige derde daarop aanspraken van welke aard dan ook toekennen.
5. Ten aanzien van de uitwerking van het grondaanbod zal na de ondertekening van de realisatie-overeenkomst, door de gemeente een separate brief worden opgesteld.
Op de verkoop en levering zijn de Algemene verkoopbepalingen gemeente Lelystad 1992 van toepassing die als bijlage 2 aan deze realisatie-overeenkomst is gehecht.
6. Indien Unigolf de grondaanbieding niet binnen de daarvoor gestelde termijn accepteert, heeft de gemeente het recht de grond waarop de aanbieding betrekking heeft, aan een ander te koop aan te bieden.
Unigolf verliest in dat geval haar aanspraak en heeft geen enkel recht op schadevergoeding in welke vorm en onder welke benaming dan ook, ook geen recht op vergoeding voor gedane investeringen en gemaakte voorbereidingskosten.
Van deze verplichting kan het college van burgemeester en wethouders in bijzondere, door Unigolf aan te geven, gevallen ontheffing verlenen en hieraan nadere voorwaarden verbinden.

Artikel 6: bodemverontreiniging

1. De gemeente staat niet in voor de kwaliteit en de aard van de gronden die zij aan Unigolf levert uit hoofde van deze realisatie-overeenkomst, zulks met inachtneming van het bepaalde in de volgende leden van dit artikel.
2. Voor het vaststellen van referentiewaarden bodemkwaliteit ten behoeve van de milieukwaliteit van de te verkopen grond zal door de gemeente een (indicatief) bodemonderzoek worden verricht, conform de zogenaamde Opzet Standaard Indicatief Bodemonderzoek, volgens het VNG-model (VNG-circulaire d.d. 23 september 1986) en de eisen die zijn neergelegd in het rapport Voorlopige Praktijkrichtlijnen (ministerie van VROM, reeks Bodembescherming nr. 55B, 1986). De resultaten van dit onderzoek zullen zijn vastgelegd in de in artikel 5, lid 5 genoemde grondaanbiedingsbrief.
Voor zover de gemeente thans bekend blijken geen redenen aanwezig te zijn om aan te nemen dat de grond niet voldoet aan de daarvoor gestelde milieukwaliteit.
Het te verrichten onderzoek is slechts van toepassing op nog door de gemeente aan Unigolf te leveren gronden.
De reeds aan Unigolf in erfpacht uitgegeven gronden waarop een 9-holes golfbaan en een tijdelijk clubgebouw is gerealiseerd, zullen niet in het onderzoek worden betrokken.

3. Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de realisatie van de (uitbreiding) van de golfbaan en de te verrichten bouwwerkzaamheden en voor het passeren van de akte van transport zou blijken dat de door de gemeente nog te leveren grond verontreinigd is en de verontreiniging van dien aard is dat van Unigolf in redelijkheid niet kan worden gevergd dat zij, zonder tot sanering over te gaan, aan haar verplichtingen voldoet, heeft Unigolf het recht de koopovereenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voorzover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst. De eventueel reeds gemaakte kosten zijn voor rekening van Unigolf. Eventueel door Unigolf reeds aan de gemeente betaalde bedragen zullen door de gemeente gerestitueerd worden.
4. Onder voor het milieu en/of de volksgezondheid schadelijke of anderszins niet aanvaardbare stoffen wordt in dit verband niet verstaan funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
5. Voor de bepaling van de aanwezigheid ten tijde van de verkoop van voor het milieu en/of volksgezondheid schadelijke of anderszins niet aanvaardbare stoffen, is het in lid 2 van dit artikel bedoelde onderzoek bepalend.

Artikel 7: infrastructuur

1. Unigolf zal de infrastructuur in het projekt voor eigen rekening en risico en onder eigen verantwoordelijkheid aanleggen. Daarbij is Unigolf gerechtigd aan te sluiten op de bestaande gemeentelijke riolering en nutsvoorzieningen. Unigolf zal voor de aansluiting op de gemeentelijke riolering geen vergoeding verschuldigd zijn. Voor het gebruik van de gemeentelijke riolering zullen Unigolf en haar (eventuele) rechtsopvolgers worden belast overeenkomstig de in de gemeente geldende voorschriften.
Waar nodig zal de gemeente behulpzaam zijn bij het verkrijgen van toestemming voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en zullen zodanige aansluitingen in overleg met de gemeente door gemeentegrond gelegd mogen worden, voor zover de bestemming van de grond zich daartegen niet verzet. Waar nodig zal in de notariële akte een erf-dienstbaarheid "om niet" gevestigd worden tot het aanleggen, hebben, onderhouden en verwijderen van de hierboven genoemde zaken.
2. Unigolf zal ervoor zorgdragen dat de totale capaciteit van de infrastructuurle voorzieningen voldoende is voor alle te bouwen woningen en het te realiseren golfcomplex alsmede de daarbij behorende voorzieningen cum annexis.
3. Unigolf zal in overleg en met instemming van de gemeente de wijze van uitvoering van ontsluitingswegen met voetgangers- en rijwielpaden, groenvoorziening, bermaanleg en straatverlichting, oevers en beschoeiingen bepalen.
4. De in het plangebied gelegen gronden zullen een openbaar karakter hebben waarvan de nadere uitwerking in overleg tussen partijen zal plaatsvinden in de in artikel 5, lid 5 genoemde grondaanbieding.
5. Gedurende de realisatie van het projekt zal Unigolf de in het plangebied gelegen doorgaande fietsroute na overleg en met instemming van de gemeente voor eigen rekening gedeeltelijk verleggen en integreren met de ten behoeve van het projekt te realiseren infrastructuur, een en ander zoals is aangegeven op de plantekening.
Voor zover de materialen van het bestaande fietspad niet opnieuw kunnen worden gebruikt, zijn de afvoerkosten hiervan voor rekening van de gemeente.

Artikel 8: woningen

1. Unigolf zal in de keuze van woningtypen vrij zijn, met dien verstande dat de woningen zullen dienen te voldoen aan de eisen van het vigerende bestemmingsplan en bouwvoorschriften.
De architectenkeuze dient de goedkeuring van de gemeente te hebben.
2. Tenminste 230 woningen zijn bestemd voor uitsluitend gebruik als recreatiewoning en dienen als zodanig in stand te worden gehouden.
Als zodanig worden beschouwd woningen waarvan de eindkopers of andere gebruikers zich niet hebben ingeschreven als inwoner van de gemeente Lelystad.
Op het moment dat 230 woningen zijn verkocht terzake waarvan het voorafgaande geldt, wordt Unigolf geacht aan haar verplichtingen uit hoofde van deze bepaling tegenover de gemeente te hebben voldaan.
Naast genoemde beperking en die welke voortvloeien uit wettelijke voorschriften zijn aan het gebruik van de woningen verder geen beperkingen verbonden.
3. Indien Unigolf aantoont dat zulks op bedrijfseconomische gronden noodzakelijk is, zal de gemeente overeenkomstig artikel 11, lid 3 van de bestemmingsplanvoorschriften haar medewerking verlenen aan het geheel of gedeeltelijk laten vervallen van de beperking van het gebruik van 230 woningen als recreatiewoning ingevolge lid 2 van dit artikel, nadat de Rijksconsulent Economische Zaken en de Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie in de gelegenheid zijn gesteld terzake advies uit te brengen.
Van bedrijfseconomische noodzaak is in ieder geval sprake indien:
 - a. drie jaar na de aanvangsdatum minder dan 85 recreatiewoningen zijn verkocht, in welke geval wordt voorgesteld de beperking ten aanzien van het onverkochte deel van deze 85 woningen te laten vervallen;
 - b. vijf jaar na de aanvangsdatum minder dan 140 recreatiewoningen zijn verkocht, in welk geval wordt voorgesteld de beperking ten aanzien van het onverkochte deel van deze 140 woningen te laten vervallen;
 - c. zeven jaar na de aanvangsdatum minder dan 230 recreatiewoningen zijn verkocht, in welke geval wordt voorgesteld de beperking in zijn geheel te laten vervallen.
Om meerdere bestemmingsplanwijzigingen te voorkomen zal bij de eerste wijzigingsprocedure worden voorgesteld voor alle recreatiewoningen de bestemming facultatief te maken, gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.
Alvorens van deze bevoegdheid gebruik te maken, worden de Rijksconsulent Economische Zaken en de Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie in de gelegenheid gesteld terzake advies uit te brengen.
4. Indien noodzakelijk zullen partijen in goed overleg tot afspraken komen over de aanleg van geluidwerende voorzieningen om te voldoen aan de wettelijke vereisten terzake van geluidhinder in woongebieden.

Artikel 9: golfbaan

1. Unigolf zal de golfbanen in het projekt voor eigen rekening en risico aanleggen. De eerste 9-holes (ter completering van de bestaande 9 holes-golfbaan tot een 18-holes golfbaan) zullen uiterlijk 18 maanden na de aanvangsdatum bespeelbaar zijn. De tweede 9-holes (par 3) golfbaan zal uiterlijk worden aangelegd zodra 240 woningen (zonder onderscheid van woningen in de recreatieve sfeer dan wel voor definitieve bewoning) zijn gerealiseerd, doch zal uiterlijk gerealiseerd moeten zijn 10 jaar na de aanvangsdatum.
2. Unigolf is gerechtigd op en nabij het gedeelte van het concentratiepunt gelegen binnen het plangebied voor eigen rekening en risico de centrale



voorzieningen van de golfbaan, in casu een clubhuis cum annexis, te realiseren.

Ten aanzien van de andere voorzieningen passend binnen het door Unigolf aangegeven Purmerend-model, maar niet gelegen binnen het aan Unigolf over te dragen gedeelte van het concentratiepunt en gelegen buiten het plangebied, zoals is aangegeven op bijlage 1, zal tussen partijen over de wijze van invulling en de daarbij behorende grondprijs nadere voorwaarden worden overeengekomen.

3. Gelet op de locatie van het clubhuis op en nabij het concentratiepunt, geeft de gemeente ten behoeve van de wenselijke vorm en lengte van de golfbaan aan Unigolf de grond ten zuidwesten van het plangebied - grenzend aan de bestaande golfbaan, ter grootte van ongeveer 3 hectaren - in erfpacht uit, onder nader te bepalen voorwaarden, tenzij gebruik wordt gemaakt van het recht van koop.

Artikel 10: communicatie

1. Unigolf zal de gemeente op haar verzoek, dan wel uit eigener beweging, geregeld informatie verstrekken over de voortgang van het project.
2. Alle op- en aanzeggingen tussen partijen onder deze overeenkomst zullen schriftelijk geschieden per aangetekende brief en/of per telefax aan de volgende personen op de volgende adressen:

gemeente
Gemeente Lelystad
Postbus 91
8200 AB Lelystad
telefaxnummer: 03200-78245

Unigolf
Unigolf Lelystad B.V.



Artikel 11: tijdpad

Het realisatietempo van het project zal in hoofdzaak worden bepaald door de omloopsnelheid van de te verkopen woningen. Onverminderd en in aanvulling op hetgeen daarover elders in deze realisatie-overeenkomst is bepaald, garandeert Unigolf dat de op de volgende tijdstippen de volgende voortgang is gerealiseerd:

- a. uiterlijk vier jaar na de aanvangsdatum zullen 120 woningen zijn gerealiseerd;
- b. het gehele project, woningen zowel als golfbaan cum annexis, zal uiterlijk 10 jaar na de aanvangsdatum zijn gerealiseerd.

Artikel 12: toekomstige voorzieningen

1. Indien de gemeente geen gebruik maakt van haar bevoegdheid tot de (verdere) ontwikkeling van het concentratiepunt, gelegen buiten het plangebied heeft Unigolf het eerste recht tot het geheel of gedeeltelijk ontwikkelen van nadere faciliteiten, waaronder sport- winkel- en horecafaciliteiten en eventuele nadere bebouwingen in het deel van het concentratiepunt gelegen buiten het plangebied. Artikel 9, lid 2, tweede volzin is hierop van overeenkomstige toepassing.
2. Indien Unigolf besluit de nadere faciliteiten als bedoeld in lid 1 niet te realiseren, zal de gemeente bewerkstelligen dat de opvolgende rechtshabbers en/of gebruikers jegens Unigolf de verplichting aanvaarden om het normale gebruik van de, mogelijk concurrerende,

commerciële exploitatie van het golfcomplex te dulden. Deze kwalitatieve verplichting zal in een notariële akte worden vastgelegd en in de openbare registers worden ingeschreven op het moment van levering in eigendom van de buiten het plangebied gelegen grond in het concentratiepunt aan derden, ten blijke waarvan een afschrift of uittreksel van de notariële akte aan Unigolf ter hand zal worden gesteld.

Artikel 13: oudheidkundige vondsten

Indien bij graafwerk cum annexis voorwerpen aan het licht komen als vaatwerk, munten, wapens, beenderen, lijkkasten, palen, stenen et cetera, die van hoge ouderdom zijn of schijnen, dient Unigolf conform het bepaalde in artikel 47 van de Monumentenwet hiervan binnen drie dagen aan de burgemeester van de gemeente Lelystad mededeling te doen.

De schade die uit het hiervoor gestelde voortvloeit, kan niet op de gemeente worden verhaald.

Artikel 14: overdracht van rechten

1. Unigolf is bevoegd haar gezamenlijke rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst voortvloeiende, over te dragen aan een groepsmaatschappij. Voor het overige is het Unigolf zonder goedkeuring van de gemeente, al dan niet onder voorwaarde(n) verleend, - zolang de ontwikkeling van (een deel van) het plangebied niet is uitgevoerd - niet toegestaan haar rechten en/of verplichtingen uit hoofde van deze realisatie-overeenkomst, de rechten op nog te leveren gronden daaronder begrepen, aan (een) derde(n) over te dragen.

Unigolf is gerechtigd aan (een) derde(n) zekerheidsrechten op de grond te verschaffen.

Verleent de gemeente haar goedkeuring, dan zal zij - teneinde de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verzekeren - in ieder geval verlangen dat de rechtsopvolger(s) van Unigolf de verplichtingen nakomt die Unigolf had na te komen en dat de rechtsovervolger(s) vooraf ten genoegen van de gemeente voldoende financiële garanties biedt voor de nakoming van de verplichtingen.

2. Indien Unigolf haar verplichtingen uit hoofde van dit artikel niet nakomt, verbeurt zij aan de gemeente een terstond opeisbare boete ter grootte van de waarde van de aan Unigolf uit te geven gronden in het plangebied, casu quo dat deel daarvan waarop het verzuim betrekking heeft, onverminderd de aansprakelijkheid van Unigolf voor alle schade die de gemeente lijdt door de schending van deze verplichtingen.

3. Unigolf is gehouden haar eventuele rechtsovervolger(s) de verplichting op te leggen dat zij - op haar/hun beurt - haar/hun rechtsovervolger(s) binden aan de verplichting die ingevolge dit artikel op Unigolf rust, onder verbeurte aan de gemeente van een terstond opeisbare boete ter grootte van de waarde van de aan Unigolf uit te geven gronden in het plangebied, casu quo dat deel daarvan waarop het verzuim betrekking heeft, onverminderd haar/hun gehoudenheid aan de gemeente alle schade te vergoeden die de gemeente lijdt door schending van deze verplichting.

Artikel 15: nakoming door gelieerde vennootschappen

Unigolf staat er voor in dat de uit deze realisatie-overeenkomst voortvloeiende verplichtingen tot een bepaald gedrag, handelen of nalaten, eveneens zullen worden nageleefd of nagekomen door alle natuurlijke- of rechtspersonen die door Unigolf bij de uitvoering van de overeenkomst worden ingeschakeld.

Artikel 16: duur en beëindiging

1. Onverminderd het in artikel 11 omschreven tijdpad is deze realisatie-overeenkomst aangegaan voor de periode om tot realisatie van het projekt te komen.
2. Deze realisatie-overeenkomst kan door Unigolf met onmiddellijke ingang

worden ontbonden door middel van een buitengerechtelijke verklaring gericht aan de gemeente, indien en zodra komt vast te staan dat het bestemmingsplan geen rechtskracht verkrijgt. Unigolf kan deze overeenkomst ontbinden door middel van een buitengerechtelijke verklaring indien tussen de gemeente en Unigolf geen overeenstemming kan worden bereikt over de prijs die de gemeente aan Unigolf in rekening brengt voor de gronden die de gemeente van de Staat der Nederlanden en Staatsbosbeheer dient te verwerven en vervolgens levert aan Unigolf.

3. Voorts kan deze realisatie-overeenkomst door elk der partijen tussentijds slechts worden ontbonden door middel van een buitengerechtelijke verklaring gericht aan de andere partij indien deze partij na herhaalde aanmaning in verzuim is ten aanzien van de verplichtingen vallend onder of ter uitvoering van deze realisatie-overeenkomst. Deze realisatie-overeenkomst is tevens ontbonden indien Unigolf surséance van betaling aanvraagt of krijgt, op enigerlei wijze het vrije beheer over het tot haar beschikking staande vermogen verliest of, anders dan op eigen verzoek, failliet wordt verklaard.
4. Behoudens voor zoveel in deze overeenkomst anders is geregeld, treden ten aanzien van reeds verrichte prestaties geen ongedaanmakingsverbintenissen in werking als bedoeld in artikel 6:271 van het Burgerlijk Wetboek. Dit laat onverlet dat partijen in voorkomende en verwijtbare gevallen aanspraak kunnen maken op schadevergoeding jegens de partij aan wiens kant zich de ontbindingsgrond heeft voorgedaan.
5. In geval van ontbinding van deze realisatie-overeenkomst zijn partijen vrij de hen in eigendom (of erfpacht) toebehorende grond te exploiteren op welke wijze dan ook, waaronder begrepen conform de opzet van het projekt, mits passend binnen het vigerende bestemmingsplan en mits voor de exploitatie alle van overheidswege benodigde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen zijn of kunnen worden verkregen.

Artikel 17: toepasselijk recht en jurisdictie

1. Deze realisatie-overeenkomst en alle daaruit voortvloeiende nadere overeenkomsten zijn onderworpen aan Nederlands recht.
2. Geschillen voortvloeiende uit deze realisatie-overeenkomst zullen, indien geen minnelijke regeling tot stand komt, bij uitsluiting worden beslecht door middel van arbitrage, plaats te vinden in Amsterdam, overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut (NAI) van 1 januari 1993.
3. Het in lid 2 gestelde laat onverlet het recht van elk der partijen om zich voor een spoedeisende voorziening in kort geding te wenden tot de President van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Lelystad, op 19-juni 1995.

gemeente,

Unigolf,

, de burgemeester.

